IMMOBILIEN




**Objekt-Nr. 66272-DOG135**

53639 KÖNIGSWINTER

# Ein Haus, viele Möglichkeiten – Wohnen auf drei Ebenen

| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 105,59 m² | ca. 454 m² | 5 | 478.000 € |



Haus zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **478.000 €** |
| Wohnfläche | **ca. 105,59 m²** |
| Zimmer | **5** |
| Nutzfläche | **ca. 57 m²** |
| Grundstücksfläche | **ca. 454 m²** |
| Baujahr | **1961** |
| Bauweise | **Massiv** |
| Unterkellert | **Ja** |
| Badezimmer | **3** |
| Terrassen | **2** |

| | |
|---|---|
| Gartennutzung | **Ja** |
| Garage · Anzahl | **1** |
| Energieausweistyp | **Bedarf** |
| Gültig bis | **09.07.2035** |
| Ausstellungsdatum | **10.07.2025** |
| Endenergiebedarf | **280,5 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **H** |
| Wesentlicher Energieträger | **Gas** |
| Befeuerungsart | **Gas** |
| Energieausweis | **2014** |

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de



Außenansicht

# Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte bietet mit ihrer Raumaufteilung über drei Ebenen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Einfamilienhaus, für das Zusammenleben mehrerer Generationen oder zur Nutzung durch zwei Haushalte – die vorhandenen Räumlichkeiten schaffen flexible Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnkonzepte.

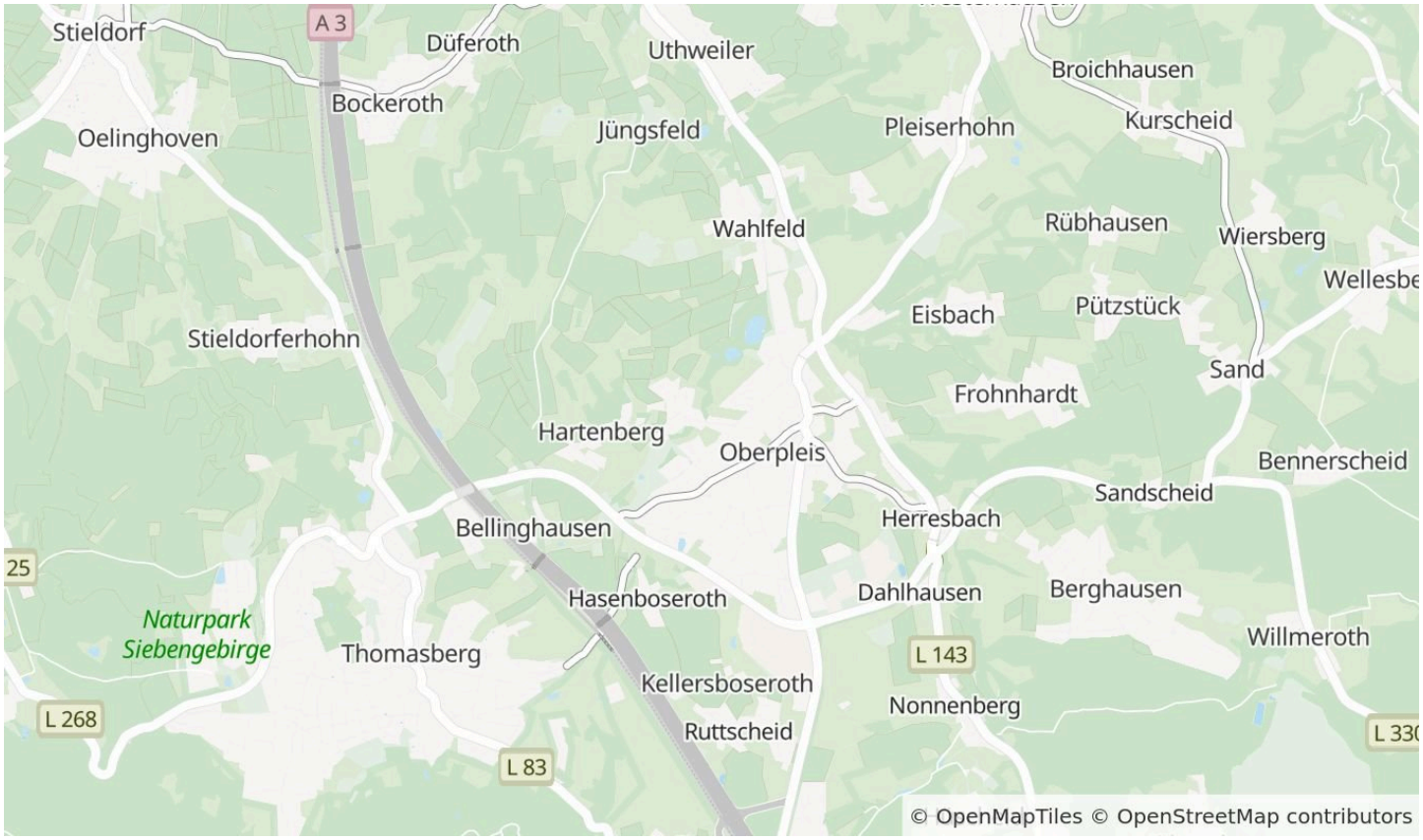
Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in den Eingangsbereich mit angrenzendem Flur. Auf der linken Seite befindet sich ein Badezimmer. Geradeaus öffnet sich der Wohn- und Essbereich, der mit seinem direkten Zugang zur Terrasse einen angenehmen Übergang ins Freie schafft. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine separate Küche sowie ein weiteres kleines Zimmer, das sich je nach Bedarf unterschiedlich nutzen lässt.

Im Obergeschoss setzt sich das vielseitige Raumangebot fort. Hier befinden sich ein weiteres Badezimmer, drei Zimmer, von denen eines als Durchgangszimmer angelegt ist, sowie eine zusätzliche Küche. Gerade diese zweite Kochmöglichkeit eröffnet interessante Perspektiven für ein Mehrgenerationenkonzept oder eine räumlich getrennte Nutzung der Wohnebenen.

Auch das Untergeschoss bietet zusätzliche Flächen. Neben einem dritten Badezimmer stehen ein Wasch- und Heizungsraum sowie zwei weitere Räume zur Verfügung. Einer dieser Räume ist ca. 29 m² groß und verfügt über einen direkten Zugang ins Freie. Insgesamt überzeugt die Doppelhaushälfte vor allem durch ihre flexible Raumstruktur und die Möglichkeit, unterschiedliche Wohnbedürfnisse unter einem Dach zu berücksichtigen.

Der Garten erweitert das Platzangebot um einen Außenbereich für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Eine Garage mit elektrischem Garagentor ergänzt das Angebot.

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de




Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

## Lagebeschreibung

Königswinter-Oberpleis, ein Subzentrum mit ausgezeichneter Infrastruktur. Alle Einkaufsmöglichkeiten lassen sich fußläufig erreichen. Auch Banken, Ärztehäuser und den Busbahnhof läuft man in wenigen Minuten an. Vom Kindergarten bis zur Gesamtschule sind alle Schulformen im Ort vertreten. Oberpleis ist die heimliche Hauptstadt des Naturparks Siebengebirge. Nutzen Sie die optimale Infrastruktur am Ort, ideal für Familien mit Kindern.

Der zentrale Busbahnhof ermöglicht schnelle Verbindungen sowie in die benachbarten Städte Bonn, Siegburg, Hennef, Bad Honnef. Über die A3 sind Sie in weniger als einer halben Stunde im Zentrum von Köln!

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de



Luftbild



Luftbild

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Gartenansicht



Gartenansicht

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Gartenansicht

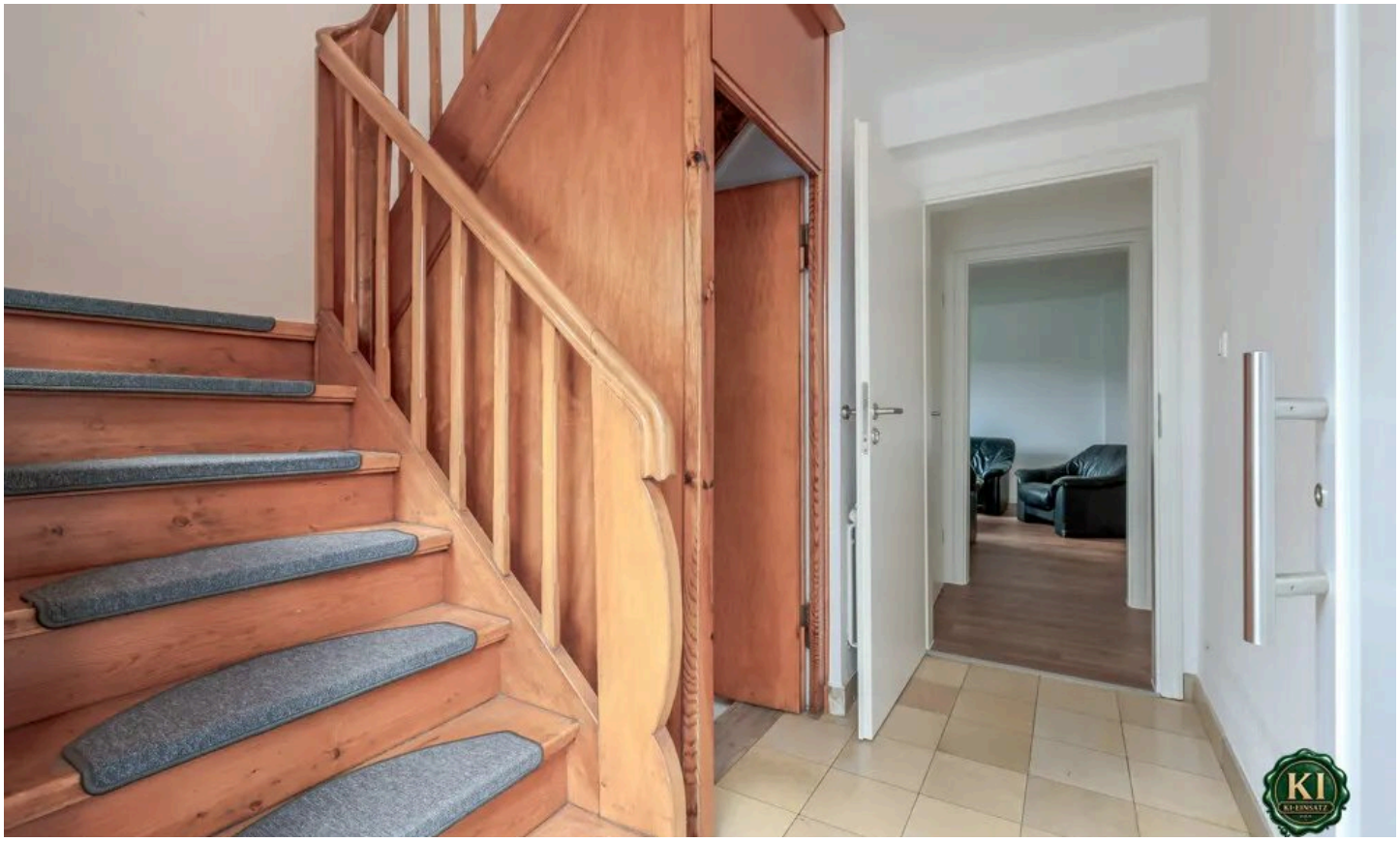


Luftbild

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Eingangsbereich



Wohnbereich

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Wohn-/ Essbereich



Essbereich

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Zimmer 1



Küche

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Küche



Badezimmer

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Flur Obergeschoss



Schlafzimmer 1 Obergeschoss

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Schlafzimmer 2 Obergeschoss



Küche Obergeschoss

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Badezimmer Obergeschoss



Hobbyraum Untergeschoss

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Hobbyraum Untergeschoss



Hobbyraum Untergeschoss

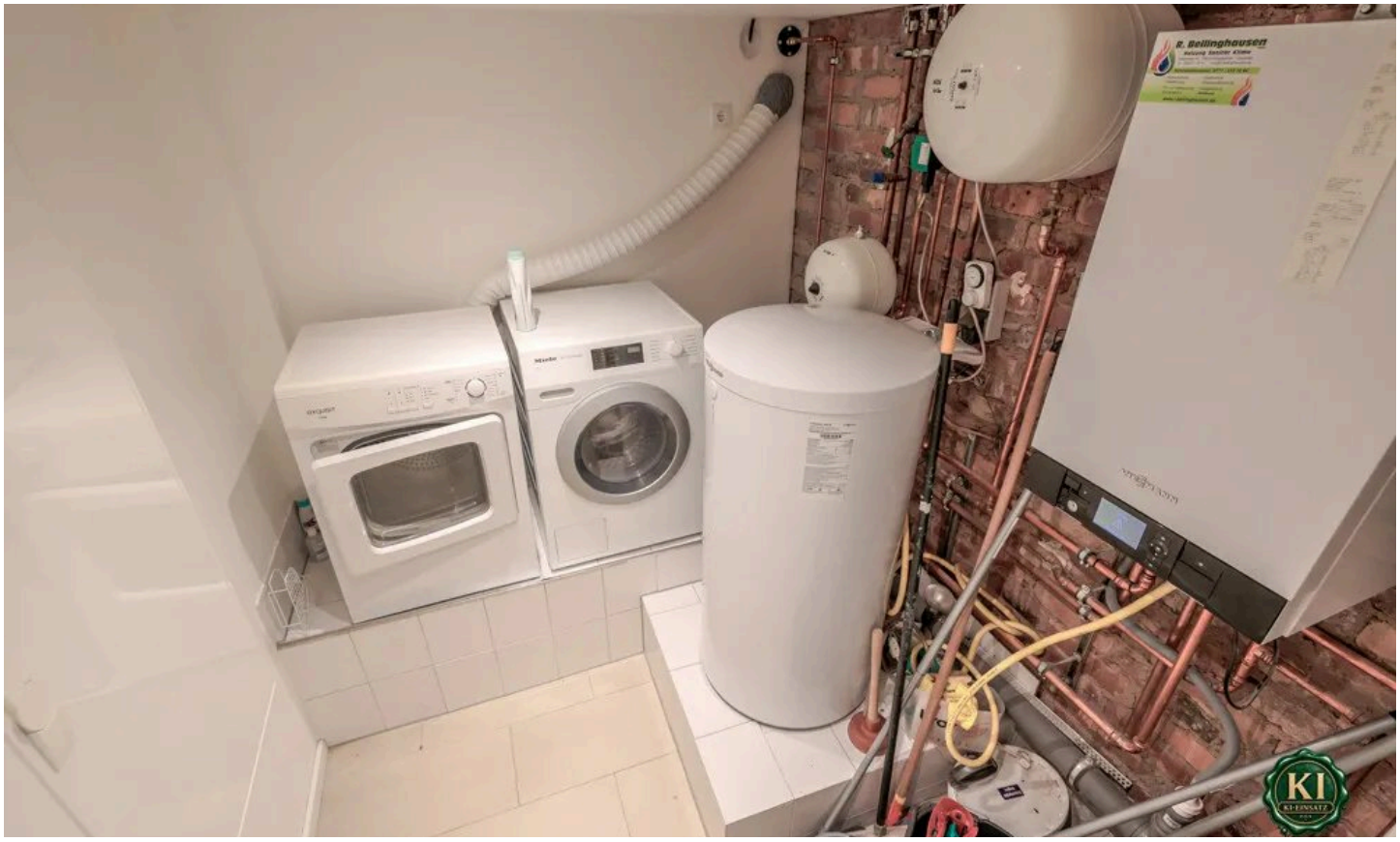
Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Badezimmer Untergeschoss



HWR/ Technikraum Untergeschoss

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Luftbild

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de



Grundriss-Skizze Erdgeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de

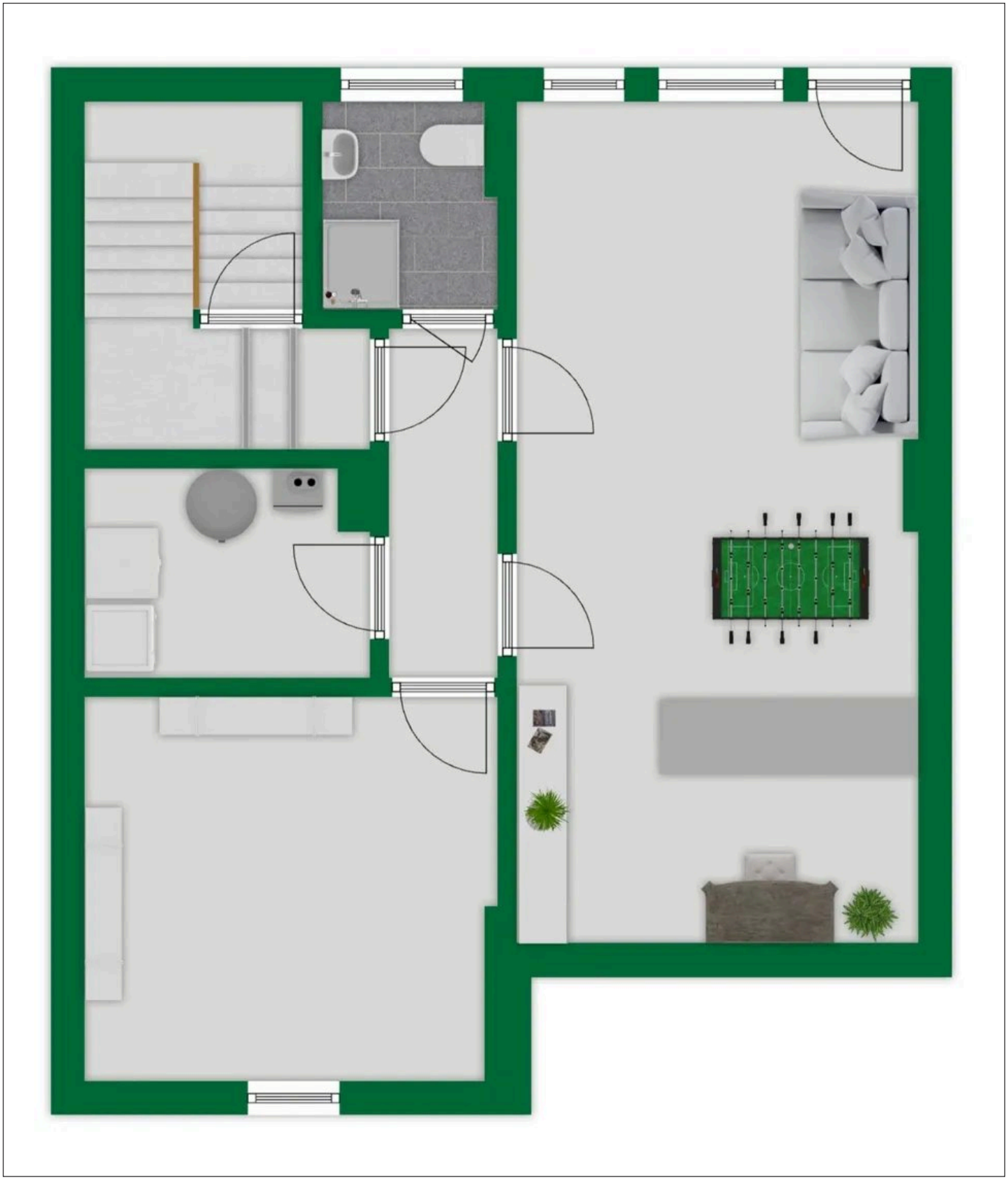


Grundriss-Skizze Dachgeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de



Grundriss-Skizze Untergeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de

# Ausstattung

— Überzeugen Sie sich selbst:

— + Vielseitig nutzbare Doppelhaushälfte Einfamilienhaus oder Mehrgenerationenwohnen

— + Drei Badezimmer, verteilt auf alle Ebenen

— + Zwei Küchen im Erd- und Obergeschoss

— + Garage mit elektrischem Garagentor

— + Fenster Baujahr 2001

— Dach aus dem Baujahr

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de



## Ihr Ansprechpartner


### Frau Carola Bennerscheid

D+P Immobilien GmbH

Telefon: 00492244870975

E-Mail: info@villenmakler.de


Diese Immobilie online